PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

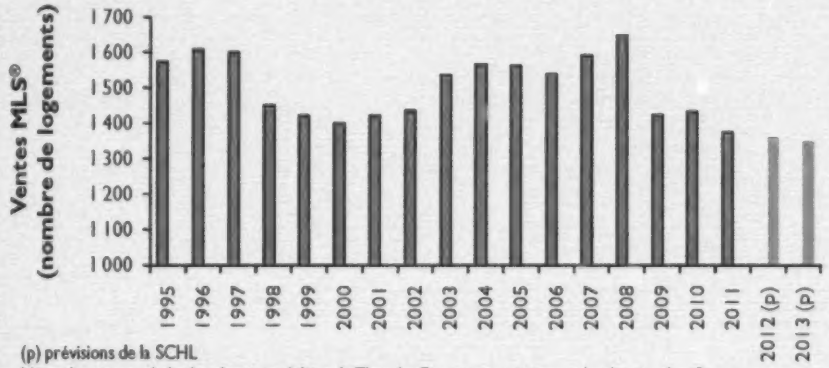
Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- L'offre continuera à influer sur les ventes d'habitations, comme les ventes diminueront de près de 1 % cette année et en 2013. Le prix de revente moyen montera de 14 % en 2012 et de 7 % l'an prochain à Thunder Bay, alors que le marché restera nettement favorable aux vendeurs.
- Les mises en chantier de maisons individuelles progresseront de 6,4 % cette année puis de 5 % l'an prochain. Les mises en chantier d'appartements et de copropriétés, pour leur part, n'égaleront pas les hauts niveaux enregistrés en 2011.
- L'activité directement liée au secteur minier et les emplois indirectement liés au redressement de l'activité seront déterminants pour la croissance de l'emploi à court terme. On s'attend à ce que le solde migratoire continue d'être positif pendant la période visée par les prévisions.

Figure 1

Les reventes à Thunder Bay feront du sur-place



(p) prévisions de la SCHL
Nota : Les ventes de la chambre immobilière de Thunder Day visent uniquement les districts 1 et 2
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et SCHL

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 Octobre 2012.

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Perspectives économiques**

4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

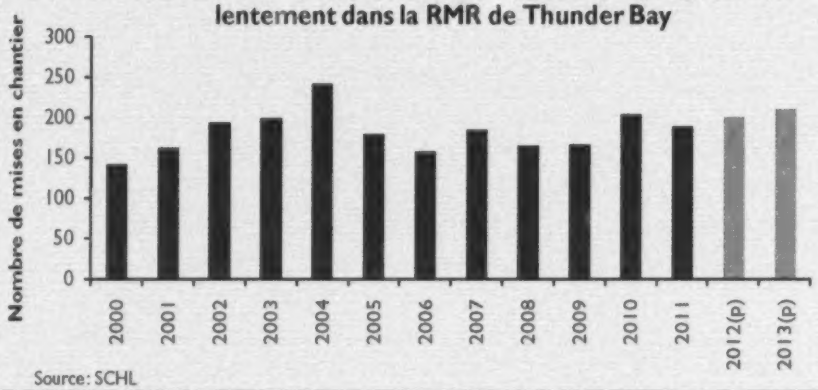
Le marché reste favorable aux vendeurs

À Thunder Bay, bien que les ventes de logements existants diminueront dans l'immédiat, elles croîtront à mesure que la conjoncture économique s'améliorera en 2013. Les ventes seront cependant tempérées par une pénurie d'inscriptions. En raison de cette pénurie, les ventes baisseront de 1 % en 2012 et de 0,6 % en 2013. Les résidents de Thunder Bay préfèrent les maisons individuelles. En vieillissant, les propriétaires-occupants sont peu enclins à vendre leur demeure, même lorsque leurs enfants grandissent et quittent le foyer parental. L'amélioration de la santé chez les personnes âgées contribue à cette tendance. Les résultats du recensement de 2011, qui viennent tout juste de paraître, révèlent la tendance continue vers le vieillissement de la population, et indiquent que le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus devrait monter de mille entre 2006 et 2011. Ces gens plus âgés demeurent fidèles à leurs maisons individuelles, ce qui crée une pénurie dans le nombre d'inscriptions.

L'emploi stimule également la progression des ventes dans le marché de l'habitation. Même si la croissance nette de l'emploi est demeurée stable, l'expansion qui surviendra grâce à la production minière entraînera la création d'emplois dans le secteur manufacturier et le secteur des services. Quoique la croissance de l'emploi soit positive comparativement à un an auparavant, la forte hausse de l'emploi a commencé à marquer le pas au premier trimestre de 2012 et a depuis régressé. Malgré la stabilisation de la croissance de l'emploi, la SCHL prévoit une augmentation de 4,9 % en 2012 puis de 1,1 % l'année prochaine.

Figure 2

Les mises en chantier de maisons individuelles progressent lentement dans la RMR de Thunder Bay



Source: SCHL

Au 30 septembre, les inscriptions courantes étaient légèrement supérieures à ce qu'elles étaient à la même période il y a un an, et les nouvelles inscriptions affichaient également une hausse modérée après avoir touché un creux historique à Thunder Bay. Même si on ne sait pas si cette tendance vers l'augmentation du nombre d'inscriptions va se maintenir, on sait que les ensembles de copropriétés en cours de construction pourraient faire monter le nombre d'inscriptions dans le marché de la revente si un nombre suffisant de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison sont attirés par des habitations de haute densité.

Le prix moyen augmentera de 14 % en 2012 et de 7 % en 2013. Le désir de vouloir vieillir dans son habitation actuelle continuera de limiter le nombre de nouvelles inscriptions et d'alimenter la progression des prix. Alors que le lien entre l'offre et la demande fait en sorte que le marché de la demande est très favorable aux vendeurs, les prix continueront de monter, mais à un rythme plus lent.

L'ascension rapide du prix moyen, occasionnée par l'offre restreinte et la stabilité de l'emploi, soulève des préoccupations concernant le rétrécissement de l'écart entre le revenu requis[1] et le revenu réel. Cependant, à ce jour, à l'exception de Windsor, Thunder Bay est le centre le plus abordable parmi tous les centres de l'Ontario qui comptent plus de 100 000 habitants.

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront la moyenne sur dix ans

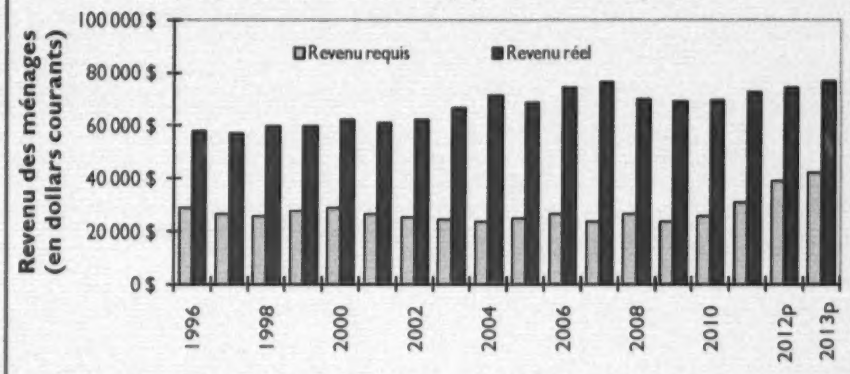
En raison de la forte production enregistrée au troisième trimestre, qui a découlé de la solidité des facteurs économiques fondamentaux et du resserrement du marché de la revente, les entrepreneurs ont été très occupés de juin à septembre. Cette forte activité devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année. Par suite de l'augmentation des prix et du vieillissement de la population, des logements de forte densité pour propriétaire-occupant viendront probablement s'ajouter au marché. Selon les prévisions, le nombre de maisons individuelles commencées cette année montera à 200 et augmentera encore l'an prochain. Une autre année au-dessus de la moyenne dans le segment des collectifs portera à 360 le total des logements mis en chantier en 2012. Bien qu'aucune progression ne sera enregistrée dans la catégorie des appartements en 2013, les mises en chantier demeureront élevées.

Les observateurs du marché local suivent de près trois terrains où la construction de copropriétés est prévue. Ces ensembles, qui verront le jour cette année et l'an prochain, offriront chacun quelque chose de différent aux consommateurs attirés par le style de vie qui caractérise les copropriétés. Les prix indiqués sur les documents publicitaires des ensembles sont plus élevés que ce qu'ils sont normalement.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont affiché une hausse en regard de l'an dernier. Néanmoins, compte tenu des différences de condition actuelles, elles sont beaucoup moins nombreuses qu'elles l'ont été pendant les années d'expansion, soit à la fin des années 1980 et au début des années 1990. L'accroissement des coûts de construction, la disponibilité de terrains entièrement aménagés et la relative petitesse du secteur de la construction résidentielle sont des facteurs qui expliquent la baisse d'activité. Malgré ce fait, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles prévues à Thunder Bay en 2012 et en 2013, qui est de 200 et de 210, respectivement, sera supérieur à la moyenne des 15 dernières années. La production supérieure à la moyenne de maisons individuelles sera alimentée par les conditions tendues sur le marché de la revente et le nombre très limité de logements récemment achevés mais inoccupés.

Figure 3

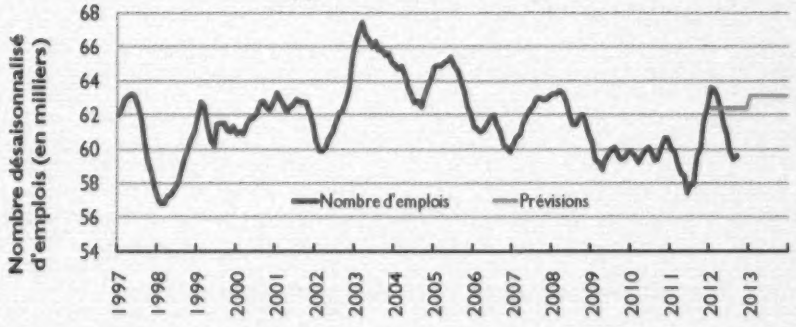
Indicateur de l'abordabilité des logements pour les accédants à la propriété à Thunder Bay (tous les ménages)



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

Figure 4

Le nombre d'emplois augmente à Thunder Bay par rapport à l'an dernier



Données disponibles en septembre 2012, prévisions pour 2012 et 2013
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Comme il a déjà été mentionné dans des rapports antérieurs, la construction sans commande préalable demeure absente du marché de Thunder Bay. Pour les huit premiers mois de 2012, le nombre moyen de logements récemment achevés mais inoccupés est de 4, comparativement à 3 l'an dernier. Ce chiffre est loin de causer des inquiétudes, et on ne s'attend à aucune variation marquée de cet indicateur.

Le prix moyen sur huit mois des logements achevés mais inoccupés, qui s'établit à 319 000 $, démontre que la valeur des logements a augmenté de seulement 0,5 % d'une année à l'autre. Le prix des habitations neuves devrait grimper de 2 % en 2012 et monter encore de 1 % en 2013. L'ascension marquée des prix de revente ainsi que la hausse du prix des terrains et des matériaux de construction encourageront les constructeurs à vendre leurs habitations plus cher. La hausse des prix poussera les consommateurs à chercher des logements plus modestes, ce qui ralentira la croissance du prix moyen.

Perspectives économiques

L'emploi a augmenté d'une année sur l'autre à Thunder Bay

Après avoir été vigoureuse au premier trimestre de 2012, la croissance de l'emploi s'est stabilisée à Thunder Bay. L'activité du secteur minier est actuellement le centre d'intérêt de la ville, et la communauté s'efforce de tirer profit de la croissance que connaît ce secteur dynamique. De plus, depuis un certain temps, un plus grand nombre d'emplois sont à temps plein. Cela pourrait expliquer en partie la hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne observée au troisième trimestre, après un deuxième trimestre médiocre. Étant donné que les prix des logements de propriétaires occupants sont beaucoup supérieurs à l'inflation, il deviendra de plus en plus important de surveiller la progression du revenu afin de déterminer son incidence sur l'abordabilité.

On observe présentement une plus forte croissance du revenu liée à l'accroissement constant de l'activité minière, de la recherche médicale et des emplois engendrés par l'industrie du savoir, ainsi qu'une tension générale du marché du travail mise en évidence par la baisse du taux de chômage. La rémunération hebdomadaire moyenne devrait progresser de 2,1 % cette année, puis de 3,5 % en 2013. La reprise du marché de l'habitation américain, qui semble de plus en plus imminente, donne de l'espoir au seul producteur de bois de construction de dimensions courantes de Thunder Bay. Cependant, il est difficile de savoir si les anciens producteurs seront capables de reprendre leurs activités et commencer la production, étant donné les conditions de certaines usines fermées temporairement.

La population en âge de travailler est restée stable à Thunder Bay

La population en âge de travailler de Thunder Bay devra croître pour soutenir le développement économique à venir. Le nombre d'habitants âgés de 15 à 64 ans est resté stable de 2006 à 2011, mais étant donné le léger déclin de la population, le pourcentage de la population totale de ce groupe d'âge a modérément augmenté. Ce segment de la population devrait connaître une croissance à mesure que l'activité s'accéléra dans la région pour s'adapter à la progression de l'emploi. On s'attend à une hausse de la migration encore cette année et l'an prochain, engendrée par l'afflux de migrants provenant de tous les coins du pays et du monde.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Automne 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 421	1 434	1 373	1 360	-0,9	1 350	-0,7
Nouvelles inscriptions MLS®	1 987	1 831	1 677	1 750	4,4	1 850	5,7
Prix MLS® moyen ($)	145 074	155 060	168 672	193 000	14,4	206 500	7,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	166	204	188	200	6,4	210	5,0
Logements collectifs	14	18	186	160	-14,0	160	0,0
Jumelés	6	10	8	10	25,0	10	0,0
Maisons en rangée	4	4	12	16	33,3	10	-37,5
Appartements	4	4	166	184	10,8	170	-7,6
Tous types de logement confondus	180	222	374	360	-3,7	370	2,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	270 513	319 582	324 604	344 081	6,0	357 844	4,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	274 900	309 900	312 000	324 480	4,0	332 592	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	0,7	-0,5	0,1	1,1	-	1,2	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	2,2	1,7	2	-0,2	1,3	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	742	763	772	795	3,0	815	2,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	59 600	59 800	59 500	62 400	4,9	63 900	2,4
Croissance de l'emploi (%)	-4,2	0,3	-0,5	4,9	-	2,4	-
Taux de chômage (%)	8,3	6,6	6,9	6,4	-	6,3	-
Migration nette	137	454	451	300	-33,5	350	16,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

65722_2012_B02